PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2013

Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1

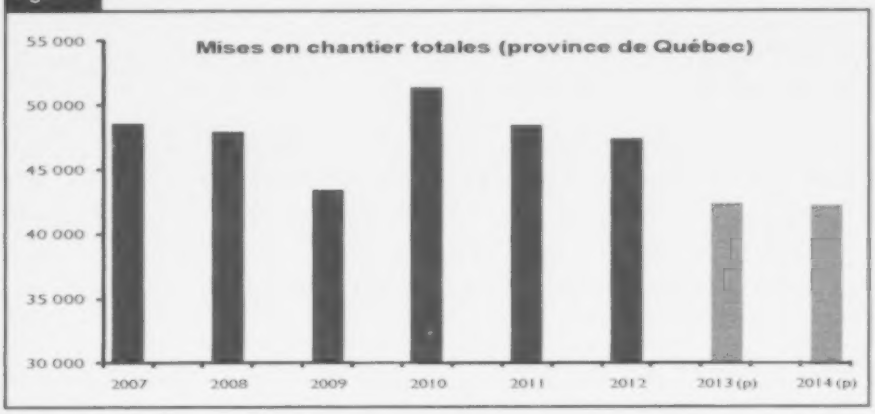
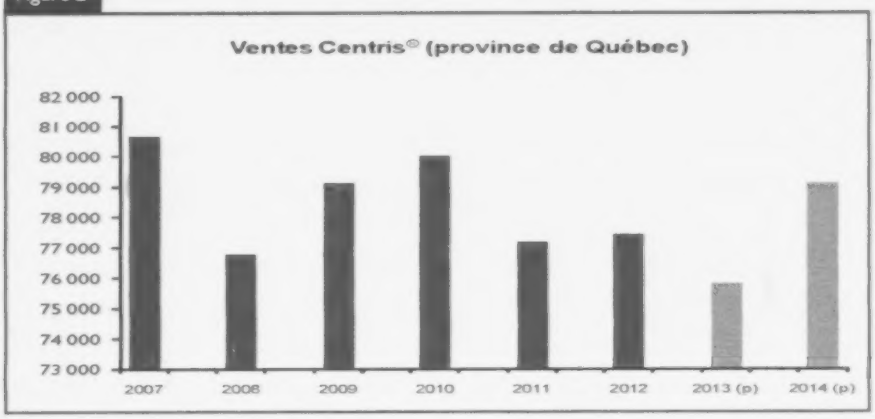


Figure 2



Source : SCHL

Aperçu

Au Québec, la croissance économique modérée, ainsi que les conditions d'emprunt et les tendances démographiques toujours favorables, soutiendra de nouveau la demande de logements en 2013 et 2014, mais dans une moindre mesure qu'en 2011 et 2012.

La détente du marché de la revente et l'offre abondante se traduiront par un repli des ventes de logements neufs.

Comme ce fut le cas durant les dix dernières années, les facteurs démographiques continueront à soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les années à venir, mais ils en changeront aussi la configuration.

L'augmentation constante du solde migratoire de la province aura encore une incidence favorable sur la demande de logements locatifs et de logements existants, puisque les flux migratoires positifs devraient rester stables au cours des deux prochaines années.

Entre-temps, la demande modérée provenant des jeunes ménages a

une incidence sur le mouvement d'accession à la propriété, mais le vieillissement de la population aura de plus en plus d'effet sur le portrait du marché de l'habitation au Québec.

Au fur et à mesure que les ménages qui avancent en âge se mettront à la recherche d'un logement convenant à leurs nouveaux besoins, on observera des changements sur le plan des modes d'occupation.

Taux hypothécaires toujours bas, malgré la hausse modeste et graduelle qui est prévue

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 4,00 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,75 %.

En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 4,00 à 5,00 %, et le second variera entre 5,50 et 6,25 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant la fin de 2013 ou le début de 2014 et ils n'enregistreront alors qu'une faible hausse annuelle par rapport à 2012.

D'autres augmentations sont attendues au courant de 2014, mais les taux resteront bas dans une perspective historique durant toute la période à l'étude.

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2012	3,07
	Changement de 2011 T4	-0,43
	2013 (P)	3,45
	2014 (P)	4,47
5 ans	T4 2012	5,24
	Changement de 2011 T4	-0,05
	2013 (P)	5,32
	2014 (P)	5,78

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2012

En détail

Mises en chantier, logements individuels

En 2013, la progression modérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs feront encore diminuer les mises en chantier de logements individuels, qui se chiffreront à 15 000 en 2013 et à 14 600 en 2014.

Le segment des maisons individuelles est encore touché par la popularité grandissante des logements collectifs, plus abordables, et la tendance à la densification résidentielle.

Mises en chantier, logements collectifs

Stimulée par la popularité des appartements en copropriété, l'offre est abondante à l'heure actuelle dans ce segment. Après trois années durant lesquelles la construction a été soutenue, soit de 2010 à 2012, la conjoncture du marché des collectifs se détend.

Les mises en chantier de logements collectifs ralentiront au cours des années à venir. Leur nombre va s'établir à 27 300 en 2013 et à 27 600 en 2014.

Reventes

Après s'être maintenues à un niveau stable en 2012, les ventes Centris® 10 diminueront légèrement cette année. En 2013, leur nombre devrait atteindre 75 800. Outre les répercussions sur l'économie en général dont il a été question précédemment, la croissance du stock de logements soutiendra les ventes. Ainsi, la progression des reventes reprendra l'année prochaine.

Au total, plus de 79 000 ventes Centris® devraient être conclues en 2014.

Prix

Le niveau relativement bas de la demande de logements existants et l'offre croissante ont atténué les pressions exercées sur la progression des prix au cours des derniers trimestres, et l'on prévoit que ces facteurs continueront à faire diminuer ces pressions durant l'année à venir.

En raison du retour à un marché plus équilibré, la hausse des prix sur le marché de la revente se modérera encore en 2013. Le prix moyen Centris® atteindra 270 100 $ cette année et 275 100 $ en 2014.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T4 2012	-1,7	6,5	918,51	T4 2012	649	143	506	678	239 449
	T4 2011	5,3	7,1	895,94	T4 2011	705	195	510	798	233 186
	variation[1]	-7,0	-0,6	2,5%	variation	-7,9	-26,7	-0,8	-15,0	2,7
Montréal	T4 2012	5,2	8,0	805,61	T4 2012	5 388	933	4 455	7 501	331 413
	T4 2011	-1,5	8,8	791,90	T4 2011	6 555	1 123	5 432	8 825	321 050
	variation[1]	6,7	-0,8	1,7%	variation	-17,8	-16,9	-18,0	-15,0	3,2
Québec	T4 2012	-2,1	4,9	818,68	T4 2012	1 508	320	1 188	1 422	259 907
	T4 2011	1,6	4,7	772,12	T4 2011	1 379	285	1 094	1 643	253 332
	variation[1]	-3,7	0,2	6,0%	variation	9,4	12,3	8,6	-13,5	2,6
Saguenay	T4 2012	2,2	9,8	794,69	T4 2012	393	89	304	245	187 637
	T4 2011	0,6	5,8	747,54	T4 2011	190	90	100	271	184 969
	variation[1]	1,6	4,0	6,3%	variation	106,8	-1,1	204,0	-9,6	1,4
Sherbrooke	T4 2012	-0,3	6,9	756,67	T4 2012	459	104	355	312	224 787
	T4 2011	3,3	6,7	728,76	T4 2011	378	141	237	395	214 879
	variation[1]	-3,6	0,2	3,8%	variation	21,4	-26,2	49,8	-21,0	4,6
Trois-Rivières	T4 2012	-10,3	8,0	764,47	T4 2012	273	71	202	186	150 201
	T4 2011	6,5	9,1	742,34	T4 2011	413	104	309	216	154 306
	variation[1]	-16,8	-1,1	3,0%	variation	-33,9	-31,7	-34,6	-13,9	-2,7
Québec	Décembre 12	3,5	7,3	791,98	T4 2012	12 201	3 738	8 463	14 946	274 634
	Décembre 11	-1,4	8,7	771,43	T4 2011	13 105	4 064	9 041	16 920	266 109
	variation[1]	4,9	-1,4	2,7%	variation	-6,9	-8,0	-6,4	-11,7	3,2
Canada	Décembre 12	1,8	7,1	874,58	T4 2012	52 562	20 833	31 729	87 040	357 796
	Décembre 11	1,1	7,5	849,02	T4 2011	52 157	21 647	30 510	95 794	357 071
	variation[1]	0,7	-0,4	3,0%	variation	0,8	-3,8	4,0	-9,1	0,2

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012(P)	2013(P)	2012T4 (P)	2013T1 (P)	2013T2 (P)	2013T3 (P)	2013T4 (P)
Logements mis en chantier												
Log. individuels	22 177	19 778	17 535	19 549	16 554	15 900	15 000	15 000	15 250	15 000	15 000	14 750
%	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-15,3	-4,0	-5,7	-9,6	1,7	-1,6	0,0	-1,7
Log. collectifs	26 376	28 123	25 868	31 814	31 833	30 800	27 300	29 000	28 000	27 500	27 000	26 500
%	1,6	6,6	-8,0	23,0	0,1	-3,2	-11,4	-11,2	-3,4	-1,8	-1,8	-1,9
Tous	48 553	47 901	43 403	51 363	48 387	46 700	42 300	44 000	43 250	42 500	42 000	41 250
%	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-5,8	-3,5	-9,4	-10,7	-1,7	-1,7	-1,2	-1,8
Marché de la revente												
Ventes MLS®	80 647	76 752	79 108	80 028	77 171	78 700	79 800	77 000	78 000	79 000	80 000	82 000
%	12,6	-4,8	3,1	1,2	-3,6	2,0	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3	2,5
Prix MLS® moyen	207 531	215 323	225 368	241 456	261 638	271 800	274 100	272 500	273 000	274 000	274 000	276 000
%	6,3	3,8	4,7	7,1	8,4	3,9	0,8	-0,8	0,2	0,4	0,0	0,7

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Certaines données de ce tableau, comme les ventes et le prix moyen MLS® pour le quatrième trimestre, ont été rendues disponibles après la date de détermination des prévisions du 18 janvier 2012. Par conséquent, ces données n'ont pas été considérées dans les prévisions.

Toutes les données de ce tableau, à l'exception du prix MLS (R) moyen, sont désaisonnalisées et annualisées. Les données sur le prix MLS (R) moyen sont réelles.

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2013			2014		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	42 300	44 700	39 900	42 200	46 900	37 500
Logements collectifs	27 300	28 700	25 900	27 600	30 600	24 600
Logements individuels	15 000	16 000	14 000	14 600	16 300	12 900
Ventes MLS®	75 800	81 300	70 300	79 100	84 100	74 100
Prix MLS® moyen ($)	270 100	278 200	262 000	275 100	283 300	266 900
Canada						
Total des mises en chantier	190 300	202 000	178 600	194 100	217 000	171 200
Logements collectifs	110 000	116 200	103 800	112 300	125 100	99 500
Logements individuels	80 300	85 800	74 800	81 800	91 900	71 700
Ventes MLS®	451 100	484 000	418 200	472 300	505 000	439 600
Prix MLS® moyen ($)	367 500	378 500	356 500	377 300	390 800	363 800

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2012	2013(P)*	% variation (2012/2013)	2014(P)*	% variation (2013/2014)	Cumul annuel 2012**	Cumul annuel 2011**	% variation (2011/2012)
Gatineau	Log. individuels	688	625	-9,2	600	-4,0	688	784	-12,2
	Log. collectifs	2 071	1 675	-19,1	1 800	7,5	2 071	1 636	26,6
	Tous	2 759	2 300	-16,6	2 400	4,3	2 759	2 420	14,0
Montréal	Log. individuels	3 959	3 700	-6,5	3 600	-2,7	3 959	4 653	-14,9
	Log. collectifs	16 632	14 900	-10,4	13 700	-8,1	16 632	18 066	-7,9
	Tous	20 591	18 600	-9,7	17 300	-7,0	20 591	22 719	-9,4
Québec	Log. individuels	1 258	1 200	-4,6	1 100	-8,3	1 258	1 349	-6,7
	Log. collectifs	5 158	4 200	-18,6	4 000	-4,8	5 158	4 096	25,9
	Tous	6 416	5 400	-15,8	5 100	-5,6	6 416	5 445	17,8
Saguenay	Log. individuels	400	350	-12,5	300	-14,3	400	475	-15,8
	Log. collectifs	717	575	-19,8	475	-17,4	717	384	86,7
	Tous	1 117	925	-17,2	775	-16,2	1 117	859	30,0
Sherbrooke	Log. individuels	610	600	-1,6	600	0,0	610	557	9,5
	Log. collectifs	1 131	1 125	-0,5	1 100	-2,2	1 131	1 018	11,1
	Tous	1 741	1 725	-0,9	1 700	-1,4	1 741	1 575	10,5
Trois-Rivières	Log. individuels	305	275	-9,8	250	-9,1	305	335	-9,0
	Log. collectifs	716	675	-5,7	450	-33,3	716	779	-8,1
	Tous	1 021	950	-7,0	700	-26,3	1 021	1 114	-8,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - DÛcembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2012	2013(P)*	% variation (2012/2013)	2014(P)*	% variation (2013/2014)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2012**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS[©]	3 812	3 825	0,3	3 850	0,7	3 859	3 812	-1,2
	Prix MLS[©] moyen[1]	241 387	246 000	1,9	249 500	1,4	234 271	241 387	3,0
Montréal	Ventes[1] MLS[©]	40 133	39 000	-2,8	41 900	7,4	40 357	40 133	-0,6
	Prix MLS[©] moyen[1]	326 389	330 000	1,1	335 000	1,5	314 033	326 389	3,9
Québec	Ventes[1] MLS[©]	7 191	7 350	2,2	7 600	3,4	7 200	7 191	-0,1
	Prix MLS[©] moyen[1]	259 117	270 000	4,2	280 000	3,7	247 144	259 117	4,8
Saguenay	Ventes[1] MLS[©]	1 401	1 350	-3,6	1 425	5,6	1 357	1 401	3,2
	Prix MLS[©] moyen[1]	187 777	193 000	2,8	201 000	4,1	179 020	187 777	4,9
Sherbrooke	Ventes[1] MLS[©]	1 674	1 820	8,7	1 770	-2,7	1 760	1 674	-4,9
	Prix MLS[©] moyen[1]	218 284	232 000	6,3	236 000	1,7	215 711	218 296	1,2
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS[©]	1 004	975	-2,9	950	-2,6	972	1 004	3,3
	Prix MLS[©] moyen[1]	155 932	158 000	1,3	160 000	1,3	156 917	155 932	-0,6

MLS[©] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - DÛcembre

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2012	Oct. 2013(P)	Oct. 2012	Oct. 2013(P)
Gatineau	3,3	3,2	743	760
Montréal	2,8	2,6	711	720
Québec	2,0	2,5	741	755
Saguenay	2,0	2,4	549	560
Sherbrooke	5,0	4,8	578	585
Trois-Rivières	5,2	5,5	550	560
Canada	2,8	2,5	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

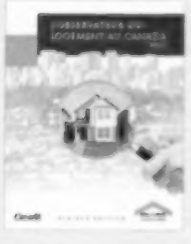
- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

***L'Observateur du logement au Canada 2012* – 10e édition**
Survol de l'état du logement au Canada

- Portait complet des tendances et des enjeux actuels concernant le logement au pays
- Informations et analyses complètes, fiables et à jour
- Tableaux interactifs de données locales pour plus de 160 municipalités au Canada

Téléchargez des données sur le logement et votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

Allez à la source : **www.schl.ca/observateur**



64661_2013_Q01